

耳よりあいち情報

～ 相続全般について、そして不動産・資産の保有・継承について

何でもお答えします。～

ai あいち事務所 (元あいき総合事務所&いちすぎ税理士事務所)

〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目5番28号 TEL 代表(052)231-5487
伊藤忠丸の内ビル2・3F 税務(052)202-1470
✉ aichi@aichi-i.com フリーダイヤル
https://aichi-i.com 0120-086-707

ご質問は
お気軽に

相続という言葉；私のスタート

すがた(相)、をつづける(続)。相続という言葉は仏教の経典の中で頻りに用いられていた言葉であって、「ゼニカネに絡む家族のいやらしい揉め事」ではなかった遺産継承は、先の大戦後、昭和22年・1947年に「家」制度の廃止、長子単独相続→配偶者(妻)・兄弟姉妹の平等な分配導入によって生まれた、77年前からのセレモニーです。

私伊藤直樹は、1957年生まれの67歳。当然に親の財産の承継に関して跡取りが独り占めが出来るものではない法体系の中、1981年、祖父の相続発生時に、この相続の難しさというものに真正面からぶつかる事を経験しました。

祖父 秀一と父 孝志(勿論11年前に他界しています)が創業した床秀銘木店という床の間、床柱、欄間等を仕入・加工販売する材木屋。現在も名古屋市内に10～20軒はある銘木商ですが、私の生家、中区丸の内一丁目に130坪+αの店舗、自宅の敷地+αを秀一人名義にて所有していました。

祖父は囲碁が趣味で、円頓寺という、中区から堀川を渡り、ニギヤカナ(昔はそうだった)商店街に在った碁会所に通い詰めて、日中、仕事をしている姿を見た事は、幼稚園/物心ついた頃から、正直ありませんでした。



父は昭和30年、40年、そして50年代ととても真面目に仕事をし、カンナを削り、ノコを握り、漆(ウルシ)で銘木の床框(トコガマチ)や花台や座敷机の仕上げ等を、ビルの地下室の作業所にて、ずーっとかかりつけでした。寡黙でした。

この、祖父から父への承継前に、昭和46年、私達家族が住む5階建の住居兼賃貸ビルを数千万円かけ祖父名義で建てましたが、いわゆる相続税対策?いや、相続税は当時全く気にならない時代ですから、そのような意図は99%なかったでしょう。

というのも、中区丸の内のこの地、昭和40～50年代、相続税路線価は固定資産税評価(こちら安かったのですが…)とほとんど変わらず、正直、取引売買時価以下、坪5万、10万にもなっていないからです。

そんな中、昭和56年 1981年に祖父が亡くなりました。私 伊藤直樹が23歳。名古屋で地元大学を1年で中退し、翌年、東京西八王子駅前のドヤ街で、住み込みの新聞配達・集金・拡張営業をする1年を経験し、その次の年も、水商売や各種バイトをしながらの後、法政大学に入学した頃のことでした。

相続を学ぶキッカケに出会ったのです。 →2ページ冒頭に続く・・・

令和6年 秋号
(昭和99年・平成36年)
通巻182号

* 猛暑のお次は台風? *
防災グッズ、備えていますか?

★ 相続情報セミナー ★ 第157回 令和6年11月16日(土) 中区役所 地下2階ホールにて開催! 開場・受付開始 13時 講演14時～16時

今回は、今年2度目の、栄の中区役所、地下2階ホールでの開催。いつも通り、午前中は完全予約制の個別相談会といたします。(10時半から始めます!)
令和の相続民法改正によって全く様相が変わってしまった遺産交渉をはじめ、最新相続情報をお伝えいたします。

コロナだけでなくインフル感染者も急増中。ご高齢の方の多い、不特定多数の方にお集まりいただくセミナー故、全員の方に検温・アルコール消毒及び、マスク着用にも引き続きご協力いただきます。マスクを着用いただけないお客様は、入場をお断りいたします。まだまだ慎重に、健康第一とまいりましょう。

会場内では席もお詰めいただきご着席いただきますが、マスクをはずしての会話はお控えください。(尚、区役所建物内での飲食は禁止。)

安心してご来場いただけるよう、スタッフ一同、まだまだ感染防止対策に心がけて対応いたします。当日、咳や発熱の症状がある方は入場をご遠慮いただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

★★ ご自宅でもセミナー視聴が可能です ★★

昨年より、相続情報セミナーを生配信しています。

セミナー当日13時40分頃より、YouTubeで『あいち事務所』で検索するか、右のQRコードをスマホカメラで読み込んで、生配信の視聴に進んで下さい。

尚、当日のセミナー資料は、事前に郵送(又はメール)にてお送りします。フリーダイヤル 0120-086-707 もしくは あいち事務所ホームページ よりお申込みください。関連冊子も同封しますので、郵送がオススメ。

※ 動画視聴には多く通信量を要します。通信環境を整えてご視聴ください。



● 個別相談につき、午前中は完全予約制とさせていただきます。

当日の相談時間確保のため、相談内容の記入用紙を事前にお送りします。

時間指定はできませんが、午後の個別のご予約もお受けします。原則13時受付開始より、先着順となります。勿論、講演後のお申込みも可能ですが、出来るだけ午前のご予約をおすすめします。(但し、1組20分です。)

★ 更に11月30日(土) あいち事務所に於いて、完全予約制無料個別相談会(10時～15時・1組55分)を開催!

● 11/16日・30日 両日の個別相談をご希望の方は・・・

0120-086-707 又は 052-222-1344へ

● 今後のセミナー予定

第158回 令和7年1月18日(土) ウィンクあいち大ホール

第159回 令和7年4月5日(土) ウィンクあいち大ホール

各セミナー後の土曜日に、あいち事務所にて個別相談会も開催!

詳細はお問合せを。



(1ページより・・・)

父は、秀一の子供達9人兄弟の長男。跡取りでした。
そして配偶者である祖母はともかく、9人の確執が生じてしまいました。

床秀銘木店(個人屋号・会社ではありません)の商売継続は当たり前・・・の前に、家内工業ですから、弟さん(叔父さん達ですね)方も、店で働いておられました。

当然の権利なんだと今では言わせていただきますが、23歳の若僧 直樹は父に向かって、「跡を継ぐ以上、こんな儲からない＝儲かっていない店を継ぐのだから、叔父さん達から相続分(それなりの数百万円づつ・・・でしたか)要求があるらしいけど、皆さんに取り下げてもらってもいいんじゃないの?」と、偉そうに言っちゃいました。

弁護士、司法書士さんに頼む事なく、名古屋市中区主税町の家庭裁判所(現在のウィルあいち)に、遺産分割協議の申立書を書いて、父と共に家裁調停を始め、半年後に、なんとか終結をみました。

今は認められないと思いますが、ナゼカ・・・法定相続人の地位にない父の二男坊：伊藤直樹が、調停委員さんと当該室内で「〇百万円で、ダレカレさんとは、なんとか了承をとりつけて・・・」って発言した、コレは事実?! 記憶はしっかりしています。・・・了解していただきました。

その後、相続登記は、とある司法書士さんに私からお願いして、遺産分割協議書を作成してもらいました。

終了したのです。



あれから43年余。銘木商から土地家屋調査士・司法書士等の事務所へと変換。兄との協業でスタートし、以来41年余。自身も父の相続をはじめ、仕事で、正直数百、いや数千件の相続手続きに関与してきました。

相続はますます変化。手続も環境も、どんどん変わり続けています。

今回は、自分自身の人生1件目の相続体験、無理矢理ご紹介させていただきました。

令和6年4月から 不動産登記ルールが幾つか変更されています

1. 法人の所有権登記には、会社法人等番号が記されること。番号のない法人(認可地縁団体等)の場合は、設立の根拠法(地方自治法)が登記され、日本の会社法人等番号を持たない外国法人の場合には、その法人の設立準拠法の国名+日本における連絡先(個人法人・・・弁護士や司法書士、税理士や不動産仲介業者、法人でも個人でも構いません。又、支店や営業所でもOKです)も、登記上に登場するようになりました。
2. 外国人の場合も、又、海外居住の日本人、日本の法人についても「国内連絡先」が登記され、国内連絡先がない時には「国内連絡先なし」と登記されます。又、国内連絡先が変わるとその都度「国内連絡先」の変更登記はしておく必要があります。

【例示】名古屋市中区丸の内一丁目5番28号(あいち事務所) 伊藤直樹

3. 外国人の所有権登記は、ジョン・スミス(JOHN SMITH) ←併記します。
このようにローマ字・アルファベットの大文字を用いて表記することと、今回始められましたが、ローマ字ではないロシア語やアラブ語はどうしたら良いものか?

表音というからには、似たような音で記せば良いのかも。外国法人には併記しません。つまり、日本国籍を有しない自然人が外国人という訳ですね。又、中国人、韓国人のように、漢字表記されていても、ローマ字氏名は必ず併記するのです。

例示として・・・鄭大世〔✳Chong Tese ◎CHONG TESE〕といった具合に
記載し、登記します。

※ 外国の自然人、つまり外国人が日本の不動産を所有することが、どんどん増加しています。マンションでも戸建住宅でも、外国人さんが、どんどん購入されています。これまでは「漢字」又は「ひらがな、カタカナ」のいずれかでした。カナ文字に必ず引き直して登記するのです。法人の場合には、アルファベットで登記できます。これは、これまで、これからも同じです。

要は、今後も原則として、カナ文字に引き直しするのですが、アルファベット(ローマ字)表記を併記することを可とし、以後の取引の本人確認が便利になるようにしたのです。

全ての外国人住民票は、氏名としてアルファベット(ローマ字)表記のみが記載されています。中国人、韓国人もです。

しかし、在留カードに入管時に漢字氏名を記載すると、外国人住民票には漢字名がアルファベットに併記されるようになっていきます。

又、外国人住民票には通称名を入れることが、各市町村ごとの運用で出来るので、ケースバイケースで対応してまいります。

尚、これまでの登記の世界では、日本流に姓→名の順序に外国人も併せてきたのですが、法務省の例示が「ジョン・スミス(JOHN SMITH)」とあり、外国人住民票に記載された通りで取り扱うことになりました。

外国人の建売住宅購入時、担当するA土地家屋調査士が、入国したばかりのドイツ人さんから預かったアルファベット記載の外国人住民票を見て・・・

「Hubert Blaine Wolfeshlegelsteinhausenbergerdorff,Sr」

「ヒューバート・ブレイン・ウルフシュレーゲルスタインハウゼンベルガードルフ、シニア」・・・と、果たして引き直せますかね?更にこのローマ字は全て大文字で表記しますから、なんともニギヤカになります(笑)

実はこの方は故人なのですが、世界一長い名前を持った人物と言われていたが、寿限無寿限無(じゅげむじゅげむ)・・・のような事はそんなには無いでしょう。

そして先程の建売住宅の権利登記を、次に担当する司法書士が「こりゃおかしな読み方だな!？」と思っても、表題登記されたそのカナ表記が(仮に)、「フーベルト・ブライン・ウォルフシュレーゲルステンハウゼンベルガードルフ、サー」となっていたら、これを更正登記する術は用意されているものか?

困みに、TVCMでお馴染みのオープンハウス・Open Houseは、オープンハウス・・・でしょうかね。

尚、既に所有権登記をされている外国人の方は、登記申請を伴わない場合であっても、証明書類を添付してローマ字併記を申し出ることが可能になりましたから、何か経済活動をしようと思ったが吉日! 是非、司法書士にご相談ください。

相続税・小規模宅地特例

要件厳格化、相続が発生してからでは遅い！節税って難しいもの。

小規模宅地特例は、平成27年の改正によって、自宅200㎡→330㎡。

今年は平成36年です。9年経過。

被相続人と同居していた配偶者や子供が対象。同居が原則ですが、相続の時点で自分の家を持っていない親族、いわゆる「家なき子」なら別居をしても援用出来るのです。さらに配偶者や子供だけでなく、孫や甥姪(代襲相続人)も利用は可能なんです。

ところが・・・

①3親等内の親族やその者と関係ある法人(一般社団法人等)が所有する家に、相続開始前3年以内に住んでいた。

②相続開始時点で住んでいた家を、過去に所有していた事がある。

この要件該当者の中には→自分の家を妻、子供を代表者とした一般社団法人として法人化し、ワザワザ所有権を移転して対応する事案検討・・・このコロナの3年+αの間に、東京にて、もの凄く流行ったんです。押さえ込められました。

東京の当時の節税セミナーでは、東京で相続を迎えた長男、二男さんが、家なき子となる為の要件充足の為、一般社団法人を設立して自宅マンションを所有権移転しました。この対策が為・・・ややこしいです。直ちに財務省はこの妙案を押さえ、封じました。いたちゴッコです。

TOPICS

2021年(令和3年)7月にスタートした生命保険契約照会制度は、生保協会加盟する42社に、契約が存在するかどうかを一括照会ができます。今回の能登半島地震のように災害救助法が適用された地域では「災害時利用」では無料確認が出来ました。

「平時利用」では、調査対象となる親族等1人につき3000円で、昨今、ネット系生保契約や払済保険にて、通帳上で引き落としが確認出来ない少額の保険も、約2週間で把握できます。利用するには、① 家族の死亡② 家族の認知判断能力の低下が明らか③ 災害によって死亡もしくは行方不明となった要件が必要です。

照会者は、イ. 照会対象者の法定相続人、ロ. 法定代理人、ハ. 任意代理人、ニ. 被相続人の遺言執行者・・・「認知判断能力低下」の場合は、ホ. 照会対象者の法定代理人、ヘ. 任意後見人

～保険は受取人が生保に請求しないと、3年が時効。

ちなみに共済保険等は協会に不加盟。となると日頃からの書類管理ですか。

～いずれにしても相続が発生したら、必ず照会をかける事がこれからは必至です。

このような照会が便利となる方向と真逆なのが、デジタル資産。ネットでの有価証券取引やペイペイ等の電子マネー。更には商品先物取引や暗号資産、FXは、被相続人が隠してやっけていて、相続人は知る由もないケースも出てきています。ネット銀行に借金が残されている場合、相続放棄を判断するタイミングを失ってしまいます。

やられる以上は、必ず紙に書き残しておくよう、目に見える形に是非！

その際、パスワード！ビットコイン等の保有額が、引き出した元の通帳でハッキリ判明していると、当然、遺産にカウントされます。しかし、仮想通貨を動かすにはインターネットから仮想通貨取引所上に設けられた故人のアカウントにログインをしなければならず、現金化は不可。国税は「相続人がパスワードを知らなくとも遺産は承継することとなり、課税されます」と。

実際には、仮想通貨交換業者が遺族の訴えに対して、パスワードは開示されるとは言いますが、その間に暴落していた場合、入るお金は散々な事になりますヨ。



不動産仲介を

あいち事務所は全力投球し続けてきました

41年前に開業した直樹は、40年前から宅建業を努め、併設してきました。

●(株)&(有)プランニング名古屋という社名、お見知りおきください。●

かつて、26歳だった司法書士 伊藤直樹は、バブル期を迎えつつあった名古屋都心の不動産売買、仲介、地上げ、転売事情を見るにつけ、土業こそが不動産屋さんをやらなさいといけなさと確信したのです。かなり手抜き、仲介料稼ぐためだけの嘘、騙しの横行…かつての昭和の不動産屋さん達の動きに本当に頭にきて、自ら飛び込んで行きました。

以来40年間。宅地取引業も、本当に大切な仕事。やりがいのある仕事です。

例えば、借地借家清算。いわゆる立退き手続(ここは立退き交渉ではないと明言しておきます。交渉、あっせん、仲裁行為は全て、非弁護士法行為となりますので)も数十件以上、地主さん、家主さん。はたまた借地、借家人さん方からの依頼にて、契約に辿り着かせていただけてきました。正直、とても面倒な仕事ですし、全く時間も読めません。それでも、此の国の不動産事情について、次なるステージを迎える為には、必ず要る手続きなんです。これからも宅建業の範疇でお受けしてまいります。

此の会社で30年以上前には、現在上場なさっておられるW社と4戸の建売住宅の2戸分を共同分譲した事もあり、20年前にはシンコーホームという、ご存知の方ならば、元海部首相のお身内の企業が倒産するタイミングで、何故か残存会社の社長になり、28戸の分譲建売事業の売主を務めた経験もしました。(ほぼ赤字をカブっただけですが・・・笑)

この40年間の宅建経験は、自身、とても貴重な事と思っています。仲介にしても、何百万、何千万、何億…それ以上の金銭の授受の重みを、私はしかと見続けてきました。あらゆるケースに、私なら対応出来るという自信につながっています。

あいち事務所は、そしてプランニング名古屋は、評論家ではありませんし、外野からのサポーターでもありません。常に、対決するお相手と直接ブツかっていく実務家事務所・会社です。営業マンがたくさんいて、部下がたくさんいる…そんな組織ではありません。常に自らが最前線で戦うチームであり、私です。

どんな不動産に関わるお悩みも、お任せいただければ、少なくとも98点くらいの成果はお出しいたします。100%は御免なさい。出来なかった事案もない訳ではございません。

しかし、この先もずっと挑み続けます。不動産業に対する評価は、まだまだ日本では低目に見られる傾向がありますが、本当は一番大切な財産、価値の高い物を動かす仕事なのですから、法律も、不動産慣行も、そして税務も含めて、ご依頼いただく方に98%のアドバイスに務めつつ、98%の初期目的を完遂させなければいけないのが宅建業業務です。ついでに加えるとするならば、その宅建取引の流れ、金銭の流れについて、最終手取り金額やら、翌年に売主様の国民健康保険料が1年限り(!)突然106万円になってしまう事等々、ちゃんとお説明し、ご理解いただく解説者でもなければなりません。

そんなあいち事務所内不動産の(株)(有)2つのプランニング名古屋、是非、お見知りおきください。

相続における次世代の新感覚！

みな様、こんにちは。本年11月に37歳になる、伊藤絃一郎と申します。トトリマシタ相続手続きにおいて、“次世代はつかみどころがなく、孫世代は宇宙人”なんて言われることがあります。私はみな様のそれぞれの立場をよく理解し、どの世代の考え方にも共感できる、柔軟な考え方を持っているとお負しております。

ただ最近、今まで聞いたことのないような、特殊世代の感覚をお持ちの承継者に出会う機会がありました。

一番初めは『いや、まさかね。』と、2回目は『あなたも、ですか。』、3回目以降は『出ました、特殊世代。』、リアクションも徐々に慣れてきました。

みな様が今後終活を始めるにあたり、どうか頭のカタスミに置いておいていただきたい情報です。特殊世代、どんな感覚なのでしょう？

例えば、妻を先に亡くし、長女と、家業を承継する長男がいる、あるお父様のご家族でご紹介しましょう。

お父様が家業を長男に引き継ぐ為、相続税の節税手続きをある程度した上で、長女よりも長男へ多めに資産を承継できるような公正証書遺言を準備し、遺言書内の付言という項目に、『長女は不公平に思うかもしれないが、長男に家業を承継するにあたり、お父さんが辿り着いた結論です。少々納得しにくい内容になっているかと思うが、そこは私の意見を尊重し、波風立てることがないよう、よろしく頼む。』という言い訳を並べ相続税や遺留分、争いの生じない、いわゆる終活の集大成を作り上げ、その一連の流れを長男に説明するとします。



特殊世代の長男は何と言うか？

こたえは『何、勝手なことをしてくれたんだ！？』という類いの言葉です。

それに加え『長女とは平等に資産を承継した上で、家業が傾けば、それはそれとして銀行に頼るか、家業を辞めれば良い…』

次世代を慮った上、重い腰を上げ面倒な終活手続きを進めたにも関わらず、散々なことを言われ、意気消沈しながら、最低限の遺言書を平等に書き上げる、、、(次世代は不動産熱に加え、事業に対する熱も冷め気味なのか)。そんなお客様の事例が数件でてきております。【終活案件の全体割合からすると2、3%程度】

遺言があっても、相続人全員の同意があれば、遺産分割協議に切り替えることもできます。あなたの財産なので、次世代がなんと言おうと、自由に遺言を書くことも可能です。最終的には、遺言者の意思次第ではありますが、気になるところです。

あなたの承継者に特殊世代はいませんか？

一度確認が必要かも知れません。ドキッとされた方は年末年始に向け、お話しする準備を始めましょう。

当たり前チェック (相続税申告編)

文責：税理士 一杉顕法

あいち事務所では相続税申告を年間約60件おこなっております。担当税理士では当たり前チェックとしていますが、いまだにお客様とのやり取りの中で漏れがちな項目を恥ずかしながらここで発表致します。是非ご自身でもチェックしてみてください。



(1) 原野商法 (通称) で購入した土地

→ 約50年前頃に将来高値で売れるという触れ込みで購入された土地の相続は毎年数十件ございます。例えば、お客様に「不動産はご自宅以外無いですか？」とだけお聞きして、「無いです。」とご回答された後に、「原野商法で購入された山林など無いですか？」とお聞きすると、「ありますが、税金はかかりませんよね？」と。。。

固定資産税はかかりませんが、残念ながら相続税はかかります。しかも調整区域の倍率区域の山林ですと、固定資産税評価額の数十倍となることも多いです。何筆かあると、数百万円の相続税評価額になることも珍しくないのです。固定資産税はかかっていないのですが、、、

(2) 先代先々代の土地

→ 「祖父母の土地」が名義変更できずに残っている場合、その祖父母の子が亡くなった時の相続税申告にその「祖父母の土地」の法定相続分持分を相続財産に計上して相続税申告をすることが原則となります。仮に相続するつもりが無い場合でも、一旦法定相続分の相続税を支払い、その後分割協議や調停等で他の相続人への名義変更が確定された時点から2ヶ月以内に還付請求をする、ということが正攻法です。未登記土地を末代に残さないよう遺言書を残しましょう。



(3) 車

→ 相続税申告の際に「車は持ってない」と聞いておりましたが、4年前にお孫さんの結婚祝いに車を買ってあげていたことが後々判明した案件。お祝いなので非課税だ！！と主張したいところですが、難しいかもしれません。過去の贈与税ではなく相続時点の中古車査定評価で相続税申告することのご検討をお願いします。

(4) 相続後売却した家財

→ 家具、家財も相続財産です。車のように中古市場が無ければ、よっぽど指摘は無いのですが、昨今、あらゆる物の中古買取り販売があり、インターネット上で高値を付けて取引されるケースが多くなりました。売却する場合、売った方の免許証提示など本人確認がされます。その情報は税務署が把握していると想定してください。もちろん定かでは無いですが。

以前、お客様からのお話で「死んだお父さんのオシャレな椅子が50万円で売れました！」と、喜びも束の間、最終的にその金額に相続税がかかって喜びが半減されておりました。

余談ですが、テレビ番組の「なんでも鑑定団」を税務署員はかかさず観ていると聞きました。大きな査定金額が出ると、その方を「相続税がかかる見込み者」として登録している、かもしれません。ご注意を。